

Undantagslov, Fagersta

Stadsutvecklingsnämnden 03.03.2026
2336/10.03.00.03/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
stadsplaneringschef Jarkko Lyytinen, planläggare Camilla Stenberg,
lupavalmistelu@porvoo.fi.

För fastigheten 638-415-1-241 anhålles om undantagslov för byggandet av ett egnahemshus (150 m²-vy, 1 vån.) och en bastubyggnad (25 m²-vy).

Byggplatsen är belägen i Fagersta vid stranden. Byggplatsen är obebyggd och ligger mellan två bebyggda fastigheter. Genom byggplatsen löper en servitutsväg till Pelsholmen, en liten bebyggd ö som ligger söder om den ansökta byggplatsen.

På situationsplanen är det ansökta egnahemshuset placerat cirka 40 meter från strandlinjen och bastubyggnaden cirka 20 meter från strandlinjen. Byggnaderna är placerade på den västra sidan av servitutsvägen och det ansökta projektet äventyrar inte förbindelsen till Pelsholmen.

Fastigheten är registrerad 1.5.1999 och dess areal är 0,6317 ha. Fastigheten bildades ursprungligen 31.3.1950 (613-415-1-72) och hade då en areal på 0,7500 ha. År 1999 styckades ett litet område som tilläggsmark till den angränsande fastigheten, varvid fastighetens areal minskade något. Enligt grundkartan har fastigheten cirka 150 meter strandlinje, men en del av denna består av igenvuxet vattenområde utanför Pelsholmen.

I området finns sedan tidigare året om bebyggelse. Till byggplatsen finns körväg, och den kan anslutas till vatten- och avlopps nätet.

I området gäller delgeneralplanen för byar och glesbygdsområden från 1996. Planen saknar rättsverkan. I planen är fastigheten anvisad som ett område för bycentrum (AT-1). Enligt Borgå stads planläggningsöversikt för 2025 pågår arbetet med delgeneralplanen för områdena Fagersta, Vålox, Grännäs och Gäddrag (Y7). Ett preliminärt planutkast har varit framlagt i januari 2020. Enligt planens preliminära dimensioneringsprinciper uppfyller den ansökta fastigheten definitionen på moderfastighet. Enligt dessa principer har varje moderfastighet, som avsetts som byggplats och som uppfyller byggnadsordningens minimikrav på areal för byggrätt (5 000 m²) samt i strandområden kravet på strandlinjens längd (50 m), byggrätt för minst en byggplats.

Motivering

Det är frågan om byggande av ett egnahemshus på ett strandområde där det redan från tidigare finns året om bosättning. Byggplatsen kan anslutas till vatten- och avlopps nätet. Det ansökta byggprojektet stämmer överens med målen för områdesanvändningen.

Med omsorgsfull planering kan nybyggnationen anpassas till byn Fagerstas särdrag. De ansökta byggnaderna har placerats så att deras avstånd till strandlinjen och placering på byggplatsen möjliggör att strandlandskapets naturenlighet bevaras. Byggnadernas placering är lämplig med tanke på strandlandskapet och byggplatsens topografi. Det förekommer således särskilda skäl som stöd för beviljande av undantag från föreskrifterna i byggnadsordningen gällande byggnadernas avstånd till strandlinjen (ByggO 5.1).

Då det ansökta byggprojektet genomförs i enlighet med villkoren i lovbeslutet, medför det inte sådan olägenhet som avses i 57 § i bygglagen med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, försvårar inte uppnående av målen för naturvården eller för skyddet av den byggda miljön, och leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller har annars inte betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser. Det förekommer särskilda skäl som stöd för ansökan.

Bygginskränkning

- Byggande i ett strandområde utan detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (OAL 72 § 1 mom.)
- Undantag från byggnadsordningens punkt 5.1 gällande byggnadens avstånd från strandlinjen.

Bilagor

Tillståndsbeslut 638-2026-5009

Lägeskarta och situationsplan

Stadsutvecklingsdirektören

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att med stöd av 57 § i bygglagen godkänna det ansökta undantagslovet i enlighet med tillståndsbeslutet 638-2026-5009 i bilagan.

Paragrafen justeras genast.